

コーポラティブ住宅概念の日本への適応変遷と非一般化に関する研究
ー実現可能なコーポラティブ住宅計画手法の検討に向けてー

代表 白石レイ（山口大学大学院創成科学研究科 准教授）
委員 横山俊祐（大阪市立大学大学院工学研究科 客員教授）
磯田節子（熊本高等専門学校 特命客員教授）

[研究報告要旨]

「コーポラティブ住宅」は、日本に導入されて半世紀以上経った現在も「新しい」住宅計画形式とされ、住宅供給のメインストリームにはなり得ていない。本論は、それはなぜなのか？という、既往の研究にあるようなコーポラティブ住宅の利点の発見や価値付けではなく、普及しない現実的な障壁や要因を明らかにしようとするものである。

まず、「コーポラティブ住宅」に関する日英の用語の定義を整理し、「コーポラティブ住宅」を「組合によるあるいは参加・協同による住宅建設」とであると定義した上で、組合所有を指す「cooperative housing」とは概念が異なり、英語では「cohousing」や「collaborative housing」、「building cooperative」がより類似した用語であることを明らかにした。次に、コーポラティブ住宅の開発変遷分析から、近年はコーポラティブ住宅供給が衰退していること、8割以上が「コーディネーター主導型」であり、「ユーザー主導型」はほとんど消失状態にあることを明らかにした。そして、「ユーザー主導型」の代表事例である M ポートにおける住民へのアンケート調査から、参加度の高いユーザー主導型の事例においても、経年後は高齢化による自主管理やコーディネーター不在の限界といった現実的な問題に直面していることを明らかにした。また、「コーディネーター主導型」に関して、複数事業者へのインタビュー調査を通して、従来より議論されていたコストや手間の問題に加え、リノベーションの一般化による新築自由設計というコーポラティブ住宅の利点の埋没化、事業の長期化による地主との交渉困難、個人の集合としてのつなぎ融資へのアクセス困難等が、普及を阻害する大きな要因であることを明らかにした。一方、近年の社会状況はコーポラティブ住宅に合致してきているという意見も多く、建て替えや地方、高齢者、低所得者、木建物密集地域の解消、被災地といったコーポラティブ住宅の新たな展開が模索されている。

なお、今後の普及に向けた具体的な方策としては、グループ貸し、老朽建物支援等の公的な支援・補助、住宅金融支援機構のまちづくり融資の要件緩和、木造や内装の登記問題の解消、小規模開発への融資制度整備、住宅組合等の法人格制度の整備、相続税や固定資産税等の地主への税制優遇、一般の不動産サイトへの掲載制限緩和、広告規制緩和等が挙げられる。